



El Sector de la Construcción en la Provincia de Santa Fe

En los últimos años la actividad de la construcción se ha convertido en un factor clave del crecimiento de la economía argentina. La información publicada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), indica que el sector ocupa al 8,5% de la población y representa el 6,3% del Producto Bruto Interno del país. En 2005 y 2006 el sector se expandió a un ritmo del 20,5 y 18,9%, respectivamente.

En la Provincia de Santa Fe, al igual que en el agregado nacional, la actividad experimentó una rápida aceleración una vez superada la recesión económica a partir de la segunda mitad del período 2002. También a nivel provincial, el sector imprime una gran influencia socioeconómica: sólo en abril de 2007 generó 1.568 puestos de trabajo, el 24% del total de nuevos empleos creados para dicho mes en toda la Provincia de Santa Fe.

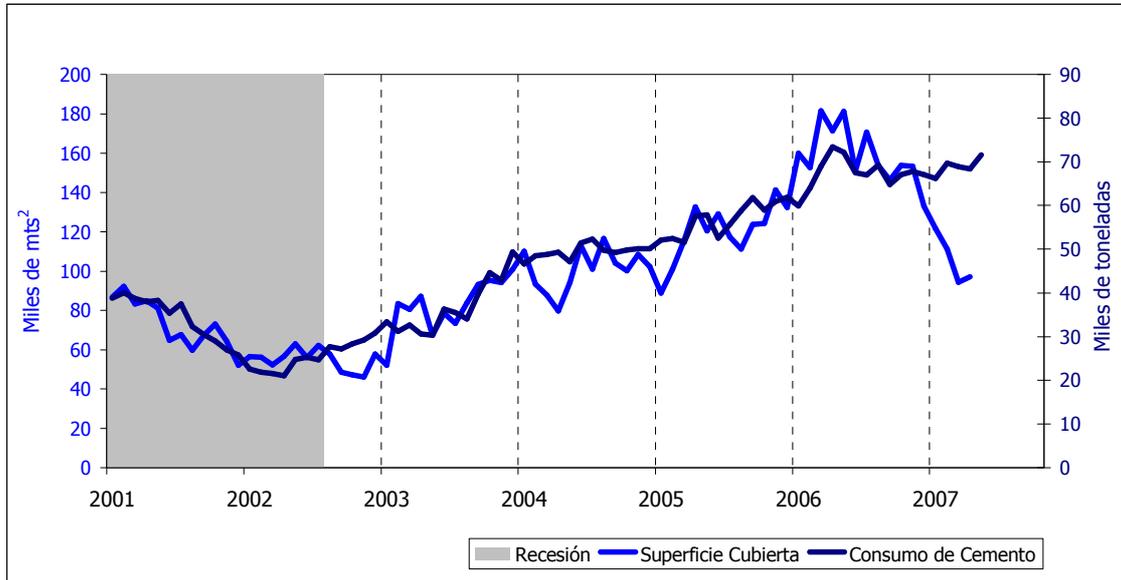
En este informe en particular, la dinámica del sector se evalúa simultáneamente desde el análisis de 3 diferentes variables: el número de permisos de construcción otorgados, la superficie cubierta autorizada y el consumo de cemento Pórtland.

Superficie Cubierta Autorizada y Consumo de Cemento Pórtland

Analizando la serie (desestacionalizada y filtrada por irregulares) de superficie autorizada para construcción en la Provincia se observa que Octubre del 2002 representa el mes de menor actividad de la serie (47.712 mts²). De allí en adelante, podemos observar un sostenido crecimiento de la variable durante los 3 períodos subsiguientes (2003, 2004 y 2005) y una mayor volatilidad del sector a partir de la segunda mitad de 2006. En ese mismo período se inicia una importante caída en la superficie cubierta autorizada que se mantiene hasta el mes de marzo de 2007, momento a partir del cual la serie presenta signos de recuperación.

Gráfico 1. Superficie cubierta autorizada en miles de mts² y Consumo de Cemento Pórtland en miles de toneladas.

Provincia de Santa Fe. Series ajustadas por estacionalidad e irregulares.



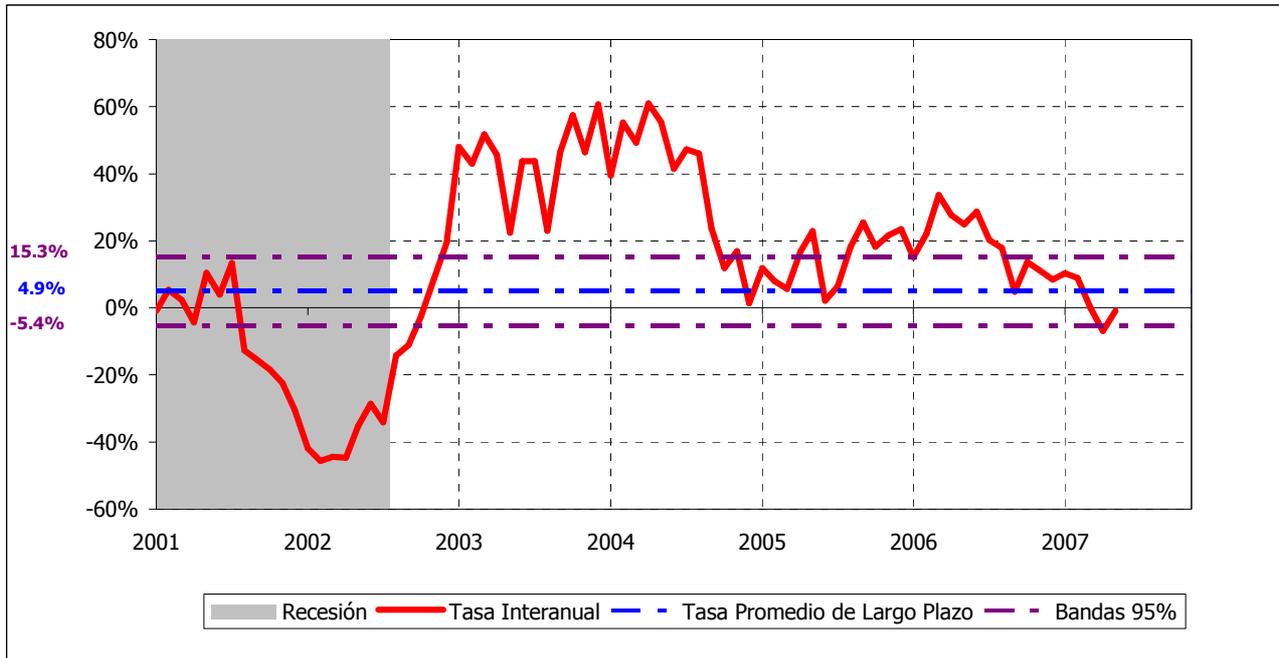
Fuente: CES - BCSF en base a IPEC y Asociación de Fabricantes de Cemento Pórtland.

En relación con el crecimiento del sector a nivel nacional, esta variable muestra que la performance de la provincia se encuentra acorde con el agregado. Entre 2005 y 2006 la superficie cubierta autorizada de la provincia creció un 18,6%, muy similar al 18,9% que observa en el plano nacional. La serie referida al consumo de cemento Pórtland incluye el total de despachos efectuados a la provincia, es decir, la producción propia de empresas nacionales y las importaciones. El gráfico 1 nos permite observar que la recuperación del consumo comienza en realidad antes de que finalice la recesión argentina. A diferencia de la superficie cubierta autorizada, el consumo de cemento se presenta como una alternativa indirecta para el análisis de la dinámica del sector y brinda información aún antes de que comiencen a declararse formalmente las obras (mediante la solicitud de nuevos permisos). Efectivamente, el proceso de crecimiento que se inició no bien finalizado el primer trimestre de 2002 (economía real), comenzó a oficializarse con algunos meses de rezago, a partir del cuarto trimestre del período.

Una evaluación coyuntural del consumo de cemento, también refleja la existencia de una etapa contractiva de la actividad. La evaluación de las tasas de cambio interanuales (se comparan las variaciones relativas de cada mes respecto a su nivel en el año anterior), advierten la existencia de 2 fases bien diferenciadas: (1) un crecimiento explosivo entre 2003 y 2005 y (2) un crecimiento moderado desde 2005 en adelante.

Gráfico 2. Consumo de Cemento Pórtland en la Provincia de Santa Fe

Variación Interanual. Período Enero 2001 – Marzo 2007



Fuente: CES - BCSF

En marzo y abril de 2007 el indicador arrojó tasas de cambio negativas (ver gráfico 3). Ese mismo mes, las variaciones interanuales tocaron la banda inferior y a pesar de que mayo presente una suba, el ritmo actual de crecimiento se encuentra por debajo de la tasa promedio de largo plazo.

Permisos para Construcción

En el año 2006 se otorgaron en la Provincia de Santa Fe 10.485 permisos para la construcción, 59% por encima del valor correspondiente a 2004 y 8% más que en 2005. Del total de permisos concedidos, un 45% estuvo destinado a concretar nuevas construcciones mientras que el restante 55% fue utilizado para la realización de ampliaciones.

Tabla 1. Permisos para construcción otorgados, por categoría. Provincia de Santa Fe



Permisos de construcción por categoría	2004	2005	2006	% participación	Variación 2004/2006	2007 Acum. Enero/Abril
Univivienda sin locales	4163	6026	6477	61.8%	56%	1743
Univivienda con locales	352	570	534	5.1%	52%	129
Multivivienda sin locales	446	713	911	8.7%	104%	188
Multivivienda con locales	160	287	308	2.9%	93%	32
Industria	72	84	99	0.9%	38%	26
Almacenaje y galpones sin destino	507	749	776	7.4%	53%	114
Asministración, banca y finanzas	68	57	72	0.7%	6%	10
Comercio	482	782	795	7.6%	65%	141
Educación	27	32	37	0.4%	37%	7
Salud	38	51	47	0.4%	24%	6
Transporte	5	4	10	0.1%	100%	0
Hotelería y alojamiento	12	32	25	0.2%	108%	2
Cultura y espectáculos	16	6	6	0.1%	-63%	1
Recreación y deportes	16	43	18	0.2%	13%	1
Arquitectura funeraria	57	70	99	0.9%	74%	4
Gastronomía	24	35	36	0.3%	50%	3
Otros destinos	154	173	235	2.2%	53%	57
Total	6599	9714	10485	100%	59%	2464

Fuente: CES – BCSF en base a IPEC.

Retomando el análisis de los últimos 3 períodos completos (2004, 2005 y 2006), la mayor proporción de los permisos estuvo dirigida a la categoría de viviendas, prevaleciendo significativamente la componente de estructuras unifamiliares sin locales comerciales. En forma conjunta, las 4 categorías referidas al campo habitacional explicaron el 78,5% de los permisos otorgados. Continuando con la misma línea de análisis, el sector comercial se corresponde con un 7,6% del total y la categoría de almacenaje y galpones con un 7,4%.

Respecto a la variación 2004/2006 de las categorías analizadas, las de mejor desempeño fueron: (1) hotelería y alojamiento; (2) edificios y multiviviendas en general; y (3) transporte. Estas categorías duplicaron el número de permisos para construcción en menos de 2 períodos. Por otra parte, hemos de destacar que salvo la categoría referida a espacios culturales, las 16 restantes también presentaron un importante crecimiento (ver cuadro 1). Esta situación esboza la expansión integral experimentada por el sector, coincidente con el crecimiento económico que Argentina mantuvo durante los recientes años.

En 2007 la serie de permisos otorgados también refleja un cambio de tendencia respecto al fuerte crecimiento que caracterizó los períodos precedentes. Entre enero y marzo de este año se libraron 2.464 permisos, sólo un 23,5% del total anual correspondiente a 2006.